

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 avril 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Amapola VENTRON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 021-9760/21/BM

■ **Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété n°2 - Vieux La Ciotat - passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH** MET 21/18474/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle a défini un programme d'actions de restructuration et de modernisation de ce quartier à mettre en œuvre sur 10 ans à partir d'une analyse précise et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat » afin de construire un programme de transformation du quartier historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

Le diagnostic sur la thématique « Habitat » a mis en évidence un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis en bordure maritime et des îlots d'habitat, dégradés à très dégradés, situés au cœur du « Vieux La Ciotat » parfois dangereux.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3 500 habitants, avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans). Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Dans ce centre historique où la plupart des immeubles (80 %) ont été construits avant 1900, un grand nombre de copropriétés ne sont pas organisées : moins de 20 % seraient gérés par un syndic. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui ont pu être menées sur ces quartiers jusqu'en 2017 n'ont pas encore permis de freiner la déqualification du parc de copropriétés du centre-ville.

C'est ainsi que conjointement à une nouvelle OPAH à volet renouvellement urbain contractualisée pour la période 2018-2023 entre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Région, le Département, la Métropole

Signé le 15 Avril 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

et la Ville, il a été décidé de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) afin d'agir sur l'organisation des copropriétés.

L'organisation des copropriétés est un préalable nécessaire à la bonne gestion, au vote des décisions, au redressement et à la revalorisation de ce patrimoine par l'engagement de travaux subventionnables dans le cadre de l'OPAH. L'enregistrement désormais obligatoire au registre des copropriétés, est également indispensable pour les mutations de lots. La stratégie de requalification du vieux la Ciotat préconise en effet une incitation à l'arrivée de nouveaux résidents tout en veillant à mieux intégrer les ménages en place.

Ce POPAC, d'une durée de 3 ans et financé par la Métropole, a permis de mettre en place une équipe opérationnelle dédiée pour réaliser au cas par cas le diagnostic des dysfonctionnements et apporter le conseil nécessaire pour y remédier. L'ANAH, outre une aide méthodologique via son pôle copropriétés, a apporté un financement à hauteur de 50% des dépenses liées à l'animation du POPAC, plafonnées à 100 000 euros par an. Le programme visait trois objectifs principaux :

- consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire,
- mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés pour les accompagner dans une régularisation de leur situation, notamment juridique,
- prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

L'objectif était d'accompagner les copropriétés repérées comme inorganisées et fragiles aux cours du diagnostic « habitat » sur les 640 immeubles constitués en petites et très petites « multipropriétés » du centre ancien.

Le POPAC a permis de réaliser un travail étroit auprès des copropriétés pour enrayer la dégradation des immeubles et participer ainsi au renouveau durable du vieux La Ciotat. Ce programme a ainsi permis :

- de mobiliser le partenariat local (syndics, ADIL, ...) et institutionnel, Métropole, Ville de La Ciotat, Conseils Départemental et Régional,
- de guider les copropriétaires, dans l'organisation des copropriétés, l'enregistrement dans le registre des copropriétés, et de les aider dans leur projet de rénovation éventuelles,
- de les informer sur les outils et les aides mises à leurs dispositions dans le cadre de l'OPAH-RU en cours
- et de leur permettre d'accéder au régime d'aides attribué au syndicat de copropriété.

Ce programme va prendre le 30 avril 2021. Aussi, au regard de la dynamique engagée et du nombre de copropriétés restant à accompagner, il est apparu nécessaire pour les acteurs de terrain de poursuivre cette action afin de maintenir cette dynamique, offrant une complémentarité nécessaire avec le dispositif de subventions aux travaux offert par l'OPAH, afin de poursuivre l'amélioration constante de l'habitat et des conditions de logement dans le Vieux la Ciotat.

En conséquent, il est proposé que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence acte la mise en place d'un deuxième POPAC par une convention tripartite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'ANAH et la Ville de La Ciotat, dit « POPAC II » Vieux La Ciotat, sur 3 ans.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ce programme, et à l'issue d'une mise en concurrence dans le cadre des marchés publics, la Métropole contractualisera dans le cadre d'un appel d'offres avec un prestataire spécialisé chargé de l'animation et de l'évaluation du « POPAC II » Vieux La Ciotat.

Le coût global de cette mission est évalué 360 000 euros TTC sur lequel il est escompté une subvention de 50% du montant HT par l'ANAH.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

**Signé le 15 Avril 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération DEVT 012-1847/17 CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant la mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété sur le territoire du Vieux La Ciotat et approuvant la convention dédiée ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 13 avril 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur le territoire du Vieux La Ciotat, approuvé par délibération n° DEVT 012-1847/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, va prendre fin le 30 avril 2021 ;
- Qu'au regard de la dynamique engagée et du nombre de copropriétés restant à accompagner, il apparaît nécessaire de poursuivre cette action afin de maintenir cette dynamique, offrant une complémentarité nécessaire avec le dispositif de subventions aux travaux offert par l'OPAH, afin de poursuivre l'amélioration constante de l'habitat et des conditions de logement dans le Vieux la Ciotat ;
- Qu'il est proposé la mise en place d'un deuxième POPAC par une convention tripartite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'ANAH et la Ville de La Ciotat, dit « POPAC II » Vieux La Ciotat, sur 3 ans.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe de la mise en place d'un second Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété « POPAC II » Vieux La Ciotat.

Article 2 :

Est approuvée la convention ci-annexée avec la ville de La Ciotat et l'Agence Nationale de l'Habitat pour la mise en place d'un second Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété « POPAC II » Vieux La Ciotat.

Article 3 :

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale d'un montant de 360 000 euros correspondant au coût de l'animation-suivi à mettre en place par la Métropole Aix-Marseille Provence. Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget 2021 l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence – Sous-Politique D 110 – Nature 617 – Fonction 552. Les recettes correspondant aux subventions sollicitées auprès des partenaires seront inscrites sur le compte 747 et ses déclinaisons.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter les aides financières maximales auprès de l'ANAH, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, ainsi qu'auprès de tout autre organisme susceptible d'apporter sa contribution.

Signé le 15 Avril 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention et tous les actes et documents afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER